260515-08-3103

(아파트)감정평가표

본인은 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 이 감정평가서를 작성하였기에 서명날인합니다.

감 정 평 가 사
장 승 욱 (인)

㈜리얼티뱅크감정평가법인 광주전남지사 지사장 조 창 범 (서명 또는 인)

감정평가액	金삼억칠천삼백구십만원정(₩373,900,000.-)			
의 뢰 인	광주지방법원 사법보좌관 이영복	감정평가 목적	법원경매	
제 출 처	광주지방법원 경매7계	기 준 가 치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	김대중	감정평가조건	-	
목록표시근거	귀 제시목록, 등기사항전부증명서 등	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
기타 참고사항	-	2026. 05. 21	2026. 05. 18 ~ 2026. 05. 21	2026. 05. 21

감 정 평 가 내 용

공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액(원)
구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	373,900,000
	이	하	여 백		
합 계					₩373,900,000

심사확인

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심사자 : 감정평가사 조 창 범 (인)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅰ. 감정평가개요

1. 평가목적

본 건은 광주광역시 서구 치평동 소재 "치평초등학교" 서측 인근에 위치하는 금호타운 제404동 제10층 제1002호로서 광주지방법원의 법원경매 목적을 위한 감정평가 건임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

가. 본 건은『감정평가에 관한 규칙』제5조 제1항의 '시장가치'를 기준으로 하되, 감정평가목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

나. 별도의 감정평가 조건은 없음.

3. 조사기간 및 기준시점

가. 실지조사 및 가격조사는 2026년 05월 18일 ~ 2026년 05월 21일에 행하였음.

나.『감정평가에 관한 규칙』제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2026년 05월 21일을 기준시점으로 정하였음.

4. 감정평가 방법

「감정평가에 관한 규칙」제16조에 의거「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우에는 거래사례비교법을 적용하여야 하며,「감정평가에 관한 규칙」제12조에 따라 거래사례비교법을 적용하여 산정(算定)한 시산가액을 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(원가법 또는 수익환원법)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 대상 물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하다고 판단되어, 거래사례비교법에 의한 평가액을 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.

5. 기타 참고사항

가. 본 건 목록의 표시 및 면적 등은 귀 제시목록에 의하였음.

나. 본 건은 현장조사시 이해관계인의 부재로 인하여 부득이 내부확인은 생략하였으니 경매진행시 참고하시기 바람.

다. 본 건 건물 배분 내역은 지역개황, 토지건물의 기여도 및 기타 가격형성상의 제요인을 종합적으로 고려하여 토지: 40%, 건물: 60%로 배분하였으니, 경매 진행시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅱ. 대상부동산의 개요

구 분	내 용	구 분	내 용
소재지	광주광역시 서구 치평동 1161-5 (광주광역시 서구 상무공원로 61 (치평동))	구조/층수	철근콘크리트벽식구조 스라브지붕 지하1층~지상17층
건물명	금호타운 제404동	용 도	아파트
사용 승인일	1998.05.29	단지규모	-

기호	동/층/호수	전유면적 (㎡)	공유면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)	전용율 (%)	비고
1-가	제404동 제10층 제1002호	84.9850	40.2660	125.2510	42.2720	67.85%	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 감정평가방법의 적용

1. 거래사례비교법에 의한 시산가액

가. 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래

나. 평가선례 및 거래사례의 선정

1) 인근 평가선례 자료

[광주광역시 서구, 자료출처 : 한국감정평가사협회]

기호	구분	소재지 및 건물명	동 층 호수	전용 면적 (㎡)	대지권 면적 (㎡)	선례가격 (원)	전용면적당 단가 (원/㎡)	평가시점 사용승인일
1	법원 경매	치평동 1161-5 금호타운	제404동 제13층 제1301호	84.9850	42.2720	368,000,000	4,330,176	2024.05.16 1998.05.29
2	법원 경매	치평동 1161-5 금호타운	제402동 제8층 제801호	84.9850	42.2720	385,000,000	4,530,211	2023.08.08 1998.05.29

2) 인근 거래사례 자료

[광주광역시 서구, 자료출처 : 한국부동산원 KAIS, 등기사항전부증명서 등]

기호	구분	소재지 및 건물명	동 층 호수	전용 면적 (㎡)	대지권 면적 (㎡)	사례가격 (원)	전용면적당 단가 (원/㎡)	거래시점 사용승인일
a	**법원 경매**	**치평동 1161-5 금호타운**	**제404동 제14층 제1404호**	**84.9850**	**42.2720**	**380,000,000**	**4,471,377**	**2026.01.21** **1998.05.29**
b	법원 경매	치평동 1161-5 금호타운	제404동 제4층 제405호	84.9850	42.2720	385,000,000	4,530,211	2026.02.11 1998.05.29

3) 비교거래사례의 선정

대상물건과 물적 유사성이 높고, 비교적 최근에 사례인 <사례 a>을 비교사례로 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 가격 참고 자료

1) 가격수준

본 건과 유사한 구분건물(아파트)의 적정 가격수준은 위치별로 상이하나 4,000,000 ~ 5,000,000원/㎡내외임.

2) 용도별 통계분석 (최근1년)

(출처: 태인경매)

구 분	광주광역시		서구	
	낙찰가율	낙찰건수	낙찰가율	낙찰건수
아파트	80.97%	427	80.20%	97

라. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 사례로 판단됨.(1.000)

마. 시점수정

1) 시점수정치의 결정 방법

한국부동산원에서 조사·발표하는 지역별 전국주택가격동향조사를 기준으로 하였음.

2) 아파트 매매가격지수

한국부동산원에서 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 "광주광역시 서구 아파트 매매가격지수"(2026.01=100)을 활용하여 산정함.

본건의 기준시점 매매가격지수(2026.04)	99.5
사례의 매매시점 매매가격지수(2025.12)	100.0
시점수정치(본건지수/사례지수)	0.99500

※거래시점 : 2026.01.21, 2025년 12월 지수를 적용함.

※기준시점 : 2026.05.20, 2026년 04월 지수를 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 가치형성요인비교

기호(1-가) : 금호타운 제404동 제10층 제1002호

구 분		격차율		비 고
조 건	세 항 목	사례 a	대상	
단지 외부 요인	교육시설 등의 배치	1.00	1.00	본 건은 사례 대비 대체로 유사함.
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)			
	도심지 및 상업 · 업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편의성			
	공공시설 및 편익시설과의 배치			
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)			
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	본 건은 사례 대비 대체로 유사함.
	경과연수에 따른 노후도			
	건물의 구조 및 마감상태, 단지 내 총 세대수 및 최고층수 등			
	단지 내 면적구성(대형, 중형, 소형)			
	단지 내 통로구조(복도식/계단식)			
호별 요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별)	1.00	0.99	본 건은 사례 대비 층별 효용 등에서 열세함.
	내부 평면방식(베이)			
	향별효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	본 건은 사례 대비 대체로 유사함.
누계		**1.000**	**0.990**	**1.00×1.00×0.99×1.00**

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

사. 거래사례비교법에 의한 비준가격 산정

1) 적용단가 결정

본건 기호	사 례		사정 보정	시점수정	가치형성 요인비교	산정단가 (㎡)	적용단가 (㎡)
	기호	단 가					
1-가	a	4,471,377	1.000	0.99500	0.990	4,404,530	4,400,000

2) 비준가격 결정

기호	구분	전유면적(㎡)	적용단가	산정가액	결정가액
1-가	제404동 제10층 제1002호	84.9850	4,400,000	373,934,000	373,900,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅳ. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액

기 호	동 · 층 · 호 수	감 정 평 가 액(원)
1-가	제404동 제10층 제1002호	373,900,000
합 계		**373,900,000**

2. 결정의견

본 건은 구분건물(아파트)으로서 거래사례비교법을 적용하여 산정한 부동산가액을 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(원가법 또는 수익환원법)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하는 것이 원칙이나, 대상 물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하다고 판단되어, 거래사례비교법에 의한 평가액을 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구조 및 용도지역	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액(원)	비 고
	광주광역시 서구 치평동 [도로명주소] 광주광역시 서구 상무공원로 61	1161-5 위 지상 금호타운	아파트	철근 콘크리트벽식구조 슬래브지붕 17층				
				1층	617.559			
				2층	611.499			
				3층	611.499			
				4층	611.499			
				5층	611.499			
				6층	611.499			
				7층	611.499			
				8층	611.499			
				9층	611.499			
				10층	611.499			
				11층	611.499			
				12층	611.499			
				13층	611.499			
				14층	611.499			
				15층	611.499			
				16층	611.499			
				17층	611.499			
				지층	613.779			
1	동 소	1161-5	대	제3종 일반주거지역	21,250.3			
				(내) 철근콘크리트구조				
1-가				제10층 제1002호	84.985	84.985	373,900,000	비준가액 (공용면적 포함)
				소유권	42.272			
				------21,250.3x--------		42.272		
				대지권	21,250.3			
						토지.건물 배분가격		
						토 지	149,560,000	
						건 물	224,340,000	
	합 계						₩373,900,000.-	
				< 이 하 여 백 >				

구분건물 감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경
2. 교 통 상 황
3. 건물의구조
4. 이 용 상 태
5. 위생,냉난방설비 및 기타설비
6. 공부와의 차이
7. 임대관계 및 기타

1. 위치 및 주위환경

광주광역시 서구 치평동 소재 "치평초등학교" 서측 인근에 위치하는 금호타운 제404동 제10층 제1002호로서, 주위는 아파트단지, 근린생활시설, 공공 및 업무시설 등이 혼재하는 지대임.

2. 교 통 상 황

본 건까지 차량진출입이 가능하며 인근에 버스승강장 등이 소재하여 제반 교통상황은 보통시 됨.

3. 건물의 구조

본 건은 철근콘크리트벽식구조 슬래브지붕 지하1층~지상17층 건물 내 제10층 제1002호로서

외벽: 몰탈위 페인팅 마감,

내벽: 벽지도배, 타일붙임 등 마감,

창호: 새시창호 임.

4. 이 용 상 태

아파트로 이용중임.

5. 위생,냉난방설비 및 기타설비

기본적인 위생 및 급배수설비, 소방설비, 승강기설비, 도시가스설비 등이 구비되어 있음.

6. 공부와의 차이

-

구분건물 감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경
2. 교 통 상 황
3. 건물의구조
4. 이 용 상 태
5. 위생,냉난방설비 및 기타설비
6. 공부와의 차이
7. 임대관계 및 기타

7. 임대관계 및 기타참고사항

1) 임대관계

미상임.

2) 기타참고사항

본 건은 현장조사시 이해관계인의 부재로 인하여 부득이 내부확인은 생략하였으니 경매진행시 참고하시기 바람.

위 치 도

N

S

소 재 지	광주광역시 서구 치평동 1161- 5번지 금호타운 제404동 제10층 제1002호 外



호 별 배 치 도

S : NO SCALE

1006	1005	1004	1003	**1002**	1001

본 건 1-㉮ (금호타운 제404동 제10층 제1002호)

사 진 용 지



[본 건 건물 전경]



[본 건 출입문]

사 진 용 지



[본 건 현관문]